

RESULTATEN
1^{STE}
TRIMESTER
2023

Onder embargo tot 17/05/2023 17:40
Gereguleerde informatie



Home Invest
Belgium

RESULTATEN 1STE TRIMESTER 2023

• Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 773,98 miljoen op 31 maart 2023.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 93,0% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.

• Sterke huurmarkt resulteert in een record bezettingsgraad

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,5% in de eerste drie maanden van 2023 (ten opzichte van 98,2% in de eerste drie maanden van 2022).

• Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat

- Toename van het EPRA resultaat met 15,9% naar € 3,10 miljoen in de eerste drie maanden van 2023 (ten opzichte van € 2,68 miljoen in de eerste drie maanden van 2022).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 6,6% naar € 0,17 in de eerste drie maanden van 2023 (ten opzichte van € 0,16 in de eerste drie maanden van 2022).

• Netto actiefwaarde per aandeel

- De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 21,02 op 31 maart 2023 (-1,8% ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

• Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie

- Schuldgraad van 53,01% (GVV-KB) en 51,87% (IFRS) op 31 maart 2023.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste drie maanden van 2023 bedraagt 1,88%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 29,20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024.

• Vooruitzichten 2023 en uitkering aan de aandeelhouders

- Voor 2023 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,10 (ten opzichte van € 1,08 in 2022).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 2 mei 2023 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,10 per aandeel, een stijging voor het 23ste opeenvolgende jaar. De uitkering bestaat uit de combinatie van enerzijds een bruto dividend van € 1,00 per aandeel en anderzijds een vermindering van het eigen vermogen met € 0,10 per aandeel.
- De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE	3
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	3
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS.....	6
3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	6
3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS	7
3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR	8
4. ACTIVITEITEN IN HET EERSTE TRIMESTER VAN 2023.....	10
4.1. VERHUURACTIVITEITEN	10
4.2. VERKOPEN.....	10
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS.....	11
6. VOORUITZICHTEN.....	12
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	13
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	17

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2023 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 773,98 miljoen, tegenover € 772,01 miljoen op 31 december 2022, hetzij een toename met 0,3%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 773,98 m	€ 772,01 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 689,40 m	€ 693,97 m
Projectontwikkelingen	€ 57,97 m	€ 51,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 26,61 m	€ 26,05 m
TOTAAL	€ 773,98 m	€ 772,01 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 689,40 miljoen en bestaat uit 47 sites.

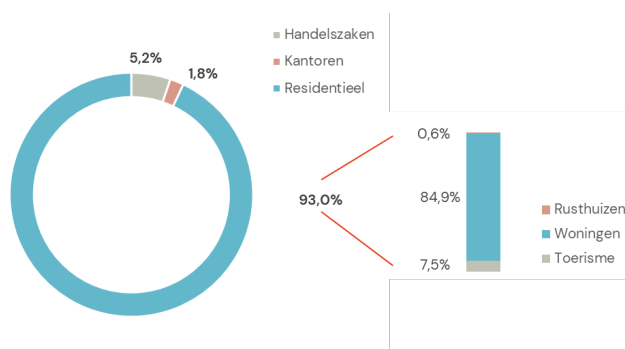
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 35,11 miljoen op 31 maart 2023.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,1%.

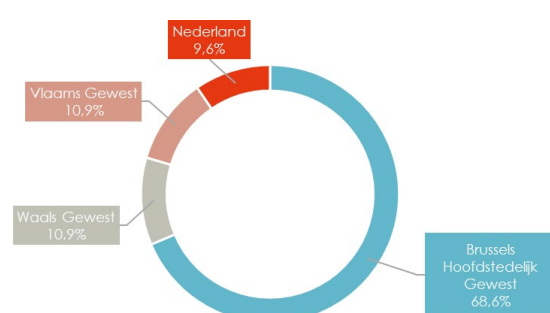
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2023 voor 93,0% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 68,6% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,9% in het Waals gewest, 10,9% in het Vlaams Gewest en 9,6% in Nederland.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)
RESULTATENREKENING	31/03/2023	31/03/2022
NETTO HUURRESULTAAT	8.531	7.465
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.081	3.700
OPERATIONELE MARGE³	47,8%	49,6%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28	-15
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.103	-656
XIX. Ander portefeuilleresultaat	338	-267
PORTEFEUILLERESULTAAT	-9.738	-939
OPERATIONEEL RESULTAAT	-5.657	2.762
XX. Financiële inkomsten	26	3
XXI. Netto interestkosten	-1.270	-1.320
XXII. Andere financiële kosten	-41	-20
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.408	11.926
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.693	10.590
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	560	1.499
BELASTINGEN	-86	-69
NETTO RESULTAAT	-8.876	14.782
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+9.738	+939
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+2.408	-11.926
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-169	-1.118
EPRA RESULTAAT⁴	3.101	2.676
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	17.785.785	16.363.410
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	-0,50	0,90
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,17	0,16

³ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

⁴ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	401.301	410.064
Totaal activa	814.764	812.363
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	53,01%	51,95%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	51,87%	50,77%

PER AANDEEL	31/03/2023	31/12/2022
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	17.785.785	17.785.785
Beurskoers op afsluitdatum	20,63	21,80
IFRS NAV per aandeel ⁹	22,56	23,06
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-8,6%	-5,5%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	21,02	21,40
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-1,8%	-1,6%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcileerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NTA per aandeel = Net Tangible Assets per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

NETTO HUURRESULTAAT

Over de eerste 3 maanden van 2023 bedroeg het netto huurresultaat € 8,53 miljoen (ten opzichte van € 7,47 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 4,08 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023 (ten opzichte van € 3,70 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022).

De operationele marge¹¹ bedroeg 47,8% in de eerste 3 maanden van 2023 (ten opzichte van 49,6% in de eerste 3 maanden van 2022).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2023 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -9,74 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,02 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 3 maanden van 2023 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € -10,10 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een negatieve variatie van € 7,31 miljoen in België, voornamelijk toe te schrijven aan een toename in de bouwkosten voor de projectontwikkelingen in uitvoering; en
- Een negatieve variatie van € 2,79 miljoen in Nederland, deels ten gevolge van een stijging van de overdrachtsbelasting van 8,00% naar 10,40%.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,34 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2023 bedroegen € 1,27 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 1,88% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -2,41 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

¹¹ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

¹² De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,86 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023 (ten opzichte van € -0,69 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € -8,88 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023, hetzij € -0,50 per aandeel.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 3,10 miljoen over de eerste 3 maanden van 2023, een stijging met 15,9% (ten opzichte van € 2,68 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 6,6% van € 0,16 in de eerste 3 maanden van 2022 tot € 0,17 in de eerste 3 maanden van 2023.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 maart 2023 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 401,30 miljoen, een daling met 2,1% ten opzichte van 31 december 2022.

De IFRS NAV per aandeel is met 2,1% gedaald naar € 22,56 op 31 maart 2023 (ten opzichte van € 23,06 op 31 december 2022).

De EPRA NTA per aandeel is met 1,8% gedaald naar € 21,02 op 31 maart 2023 (ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 53,01% op 31 maart 2023. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 51,87%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 275,18 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

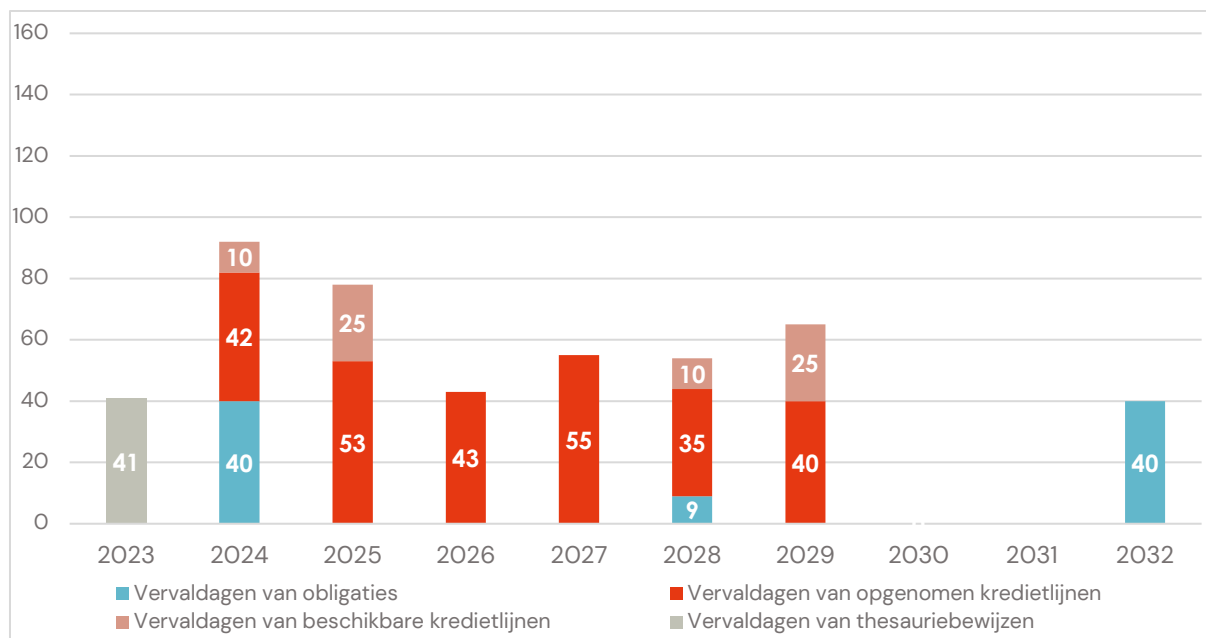
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 35,58 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 maart 2023 had Home Invest Belgium € 397,80 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 268,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 40,80 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN € MILJOEN)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,6 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2023 over € 70,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 40,80 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 29,20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

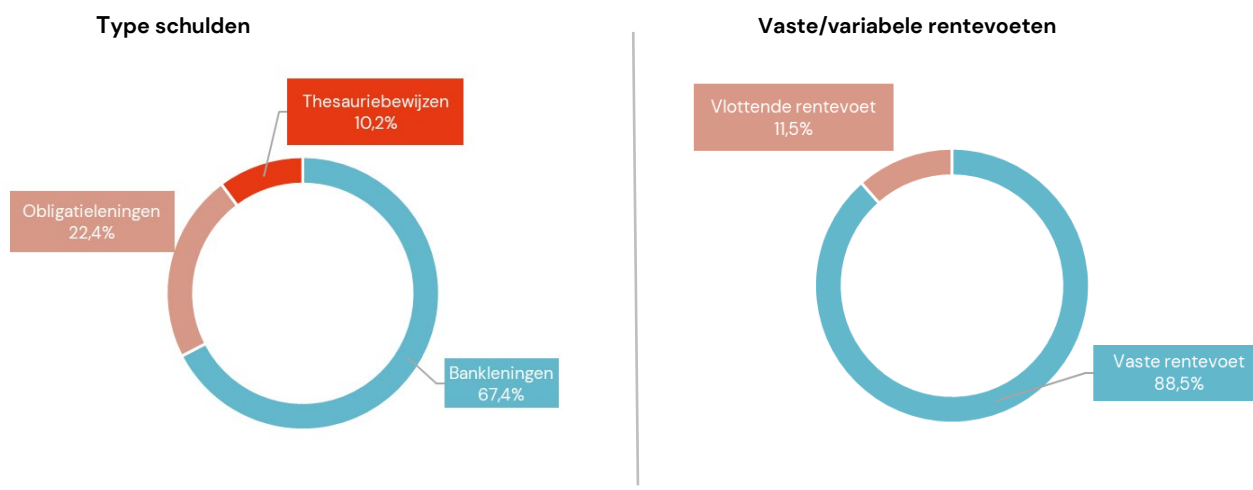
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 maart 2023 hadden de financiële schulden voor 88,5% (hetzij ten belope van € 352,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,0 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 29,03 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.



4. ACTIVITEITEN IN HET EERSTE TRIMESTER VAN 2023

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste drie maanden van 2023 een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen. Dit resulteerde in een hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,5% in de eerste drie maanden van 2023 (ten opzichte van 98,2% in de eerste drie maanden van 2022).

4.2 VERKOPEN

In de eerste 3 maanden van 2023 heeft Home Invest Belgium een verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 0,16 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,03 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 0,06 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen) dragen positief bij tot het uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

¹³ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 2 mei 2023 de totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,10 per aandeel, een stijging voor het 23ste opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,00 per aandeel. Op 9 december 2022 werd reeds een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 0,85 per aandeel. Het slotdividend bedraagt bruto € 0,15 per aandeel.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,10 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

Onderstaand worden de bedragen en de data van de uitkeringen aan de aandeelhouders schematisch voorgesteld:

Uitkering aan de aandeelhouders: Dividend	€ 1,00 bruto	Kalender
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Ex date		woensdag 7 december 2022
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Record date		donderdag 8 december 2022
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Payment date	€ 0,85 bruto	vrijdag 9 december 2022
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Ex date		maandag 8 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Record date		dinsdag 9 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Payment date	€ 0,15 bruto	woensdag 10 mei 2023

Uitkering aan de aandeelhouders: Vermindering eigen vermogen	€ 0,10 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Ex date		maandag 8 mei 2023
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Record date		dinsdag 9 mei 2023
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Payment date	€ 0,08 bruto	dinsdag 25 juli 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Ex date		maandag 8 mei 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Record date		dinsdag 9 mei 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Payment date	€ 0,02 bruto	dinsdag 25 juli 2023

De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie. De raad van bestuur stoeit daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijn van projectontwikkelingen.

Verder wijst de raad van bestuur op de belangrijke reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd als veiligheidsbuffer voor de toekomst.

6. VOORUITZICHTEN

In de eerste drie maanden van 2023 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium verder positief geëvolueerd.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheid;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

Voor 2023 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,10 (ten opzichte van € 1,08 in 2022).

7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2023	31/12/2022
Vastrentende financiële schulden	129.000	129.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	223.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	352.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	45.800	39.000
Totaal van de financiële schulden	397.800	391.000
Afdekkingsratio	88,49%	90,13%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2023	31/03/2022
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.270	1.320
Geactiveerde intercalaire interesten	568	243
Totale kostprijs van de financiële schulden	1.838	1.563
Gewogen gemiddelde schuld	97.368	94.192
Gemiddelde financieringskost	1,88%	1,66%

EPRA NAV INDICATOREN

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV zodanig aan te passen dat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de waarde van de activa en passiva van de vennootschap.

Doel:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen;
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn;
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat waarde van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	401.301	401.301	401.301
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.249	2.249	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-29.025	-29.025	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-604		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			618
(xi) Overdrachtsbelastingen		25.216	
NAV	373.921	399.741	401.919
Aantal aandelen op einde periode	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV per aandeel	21,02	22,48	22,60

(in € k)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	410.064	410.064	410.064
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.586	2.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-572		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			618
(xi) Overdrachtsbelastingen		23.789	
NAV	380.645	405.006	410.682
Aantal aandelen op einde periode	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV per aandeel	21,40	22,77	23,09

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2023	31/03/2022
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	-8.876	14.782
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-28	+15
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+10.103	+656
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-388	+267
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+2.408	-11.926
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-169	-1.118
EPRA RESULTAAT	3.101	2.676
Gemiddeld aantal aandelen	17.785.785	16.363.410
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,17	0,16

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatiemaatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2023	31/03/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	4.081	3.700
Netto huurresultaat	8.531	7.465
Operationele marge	47,84%	49,57%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2023

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2022	donderdag 16 februari 2023
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 31 maart 2023
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2022	dinsdag 2 mei 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2023	woensdag 17 mei 2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2023	woensdag 6 september 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2023	donderdag 16 november 2023

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman **Ingrid Quinet**
Chief Financial Officer Chief Legal Officer

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel



OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is de grootste verhuurder van residentieel vastgoed in België. Het bedrijf bouwt, verhuurt en onderhoudt het merendeel van zijn gebouwen in eigen beheer. Als bouwheer én lange termijn eigenaar garandeert Home Invest Belgium een kwalitatieve woonervaring voor haar huurders.

Met meer dan 20 jaar ervaring, 47 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.400 woningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de *'landlord of choice'* zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of -wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2023 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 773 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2023 bedroeg de marktkapitalisatie € 370 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.